

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (S. Stratan)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (A. Bostan, A. Pahopol, V. Negru)

DECIZIE

22 mai 2019

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție,

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Tamara Chișca-Doneva
Nicolae Craiu
Mariana Pitic
Iurie Bejenaru

examinând recursurile depuse de Consiliul municipal Chișinău și Primarul general interimar al minicipiului Chișinău, de Societatea Comercială „Lismedfarm” Societate cu Răspundere Limitată și de Agenției Servicii Publice,

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva Agenției Servicii Publice, intervenienți accesorii Agenția Relații Funciare și Cadastru, Societatea Comercială „Lismedfarm” Societate cu Răspundere Limitată, Societatea Comercială „Conrep” Societate cu Răspundere Limitată, Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei din 27 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelurile declarate de Societatea cu Răspundere Limitată „Lismedfarm”, de Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al mun.Chișinău și de Agenția Servicii Publice și a fost menținută hotărârea din 07 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, pein care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă :

La 05 ianuarie 2017 Agenția Proprietății Publice a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru”, Oficiului Teritorial Chișinău, intervenienți accesorii Agenția Relații Funciare și Cadastru, SC „Lismedfarm” SRL, SC „Conrep” SRL, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, solicitând a recunoaște ilegal refuzul ÎS „Cadastru” nr.01-07/586/16/29591 din 10 decembrie 2016 în soluționarea cererii privind înlăturarea încălcărilor asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr.167 A, nr. cadastral xxxxx; a obliga ÎS „Cadastru” să reînscrisă dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167 A, nr. cadastral xxxxx.

Prin încheierea protocolară din 28 septembrie 2017, instanța a dispus succesiunea în drepturi procedurale ale ÎS „Cadastru” și OCT Chișinău cu succesorul în drepturi, Agenția Servicii Publice.

În motivarea acțiunii reclamantului a indicat că, urmare a petiției depusă de SC „Conrep” SRL la data de 08 noiembrie 2016, Agenția Proprietății Publice a verificat informația din versiunea electronică a Registrului bunurilor imobile și a constatat că la 12 septembrie 2016 OCT Chișinău a aprobat decizia de radiere a dreptului de proprietate a statului asupra terenului cu numărul cadastral xxxxx, aferent construcției private, substituind Statul Republica Moldova cu SC „Lismedfarm” SRL.

Agenția Proprietății Publice, ca autoritate abilitată cu administrarea proprietății statului a intervenit cu prezenta cerere pentru înlăturarea încălcărilor comise de Oficiul Teritorial Chișinău la aprobarea deciziei de radiere a dreptului de proprietate a statului asupra terenului cu nr. cadastral xxxxx aferent construcției private a SC „Lismedfarm” SRL.

În acest sens, prin cererea prealabilă nr. 05-1335 din 18 noiembrie 2016, Agenția Proprietății Publice a solicitat OCT Chișinău reînscrierea dreptului de proprietate a statului asupra terenului nominalizat, iar prin răspunsul primit, ÎS „Cadastru” a refuzat admiterea cerinței respective.

Reclamantul a considerat ilegal refuzul, invocând în acest sens că accesând Registrul bunurilor imobile în versiune electronică, pe marginea terenului aferent situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167 A cu suprafața 0,1489, nr. cadastral xxxxx, înregistrat la data de 12 septembrie 2016 după SC „Lismedfarm” SRL în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr.1281 din 05 iulie 2016, a constatat că OCT Chișinău în mod ilegal a radiat dreptul de proprietate a statului, înregistrându-l după SC „Lismedfarm” SRL.

Terenul din mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167 A, nr. cadastral xxxxx, este de fapt aferent construcției cu nr. cadastral xxxxxx, care a fost radiat și substituit de OCT Chișinău la data de 19 septembrie 2016, temeiul substituirii fiind actul de constatare nr. 0100/16/109988 din 19.08.2016.

Substituirea numărului cadastral a terenului menționat a fost efectuată odată cu substituirea numărului cadastral și a adresei construcției din mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167A, nr. cadastral xxxxxx, proprietate a SC „Lismedfarm” SRL, (șos. Muncești nr. 167 A, nr. cadastral xxxxx).

Astfel, invocând prevederile art. 504 și art. 505 alin. (2) Cod civil, reclamantul a susținut că rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile se efectuează numai cu consimțământul titularului dreptului, iar în lipsa consimțământului titularului, rectificarea este încuviințată numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Prin urmare, rectificarea înscrierilor asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167 A, urma a fi efectuată doar cu consimțământul statului Republicii Moldova, titular al dreptului supus rectificării, iar în cazul de față acesta lipsește.

Mai mult, Consiliul municipal Chișinău, în sensul dispozițiilor art. 321 Cod civil, nu poate dispune de un bun care nu-i aparține, or, în sensul legii, proprietarul unui bun imobil are dreptul de dispoziție, folosință și posesie asupra acestuia. În pofida acestui fapt, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, la 12.09.2016, unilateral, fără consimțământul statului Republica Moldova, în persoana Agenției Proprietății Publice, a radiat dreptul de proprietate asupra terenului nominalizat (nr. cadastral xxxxxx).

Terenul cu nr. cadastral xxxxxx aparține cu drept de proprietate statului, iar în conformitate cu prevederile art. 57 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile

nr. 1543 - XIII din 25 februarie 1988, înregistrarea transmiterii dreptului asupra bunurilor imobile din proprietatea statului în proprietatea unității administrativ teritoriale se efectuează în baza unei Hotărâri a Guvernului, adoptată conform legislației în vigoare.

A invocat reclamantul că dispoziții similare se regăsesc și în art.6 alin.(1) lit.a) al Legii nr.121-XVI din 04 mai 2007 cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice, potrivit căruia, în domeniul administrării proprietății publice, de competența Guvernului sunt: adoptarea hotărârilor privind trecerea bunurilor proprietate de stat dintr-un domeniu al proprietății publice în altul sau în proprietatea unității administrativ-teritoriale, sau din subordinea unei autorități a administrației publice centrale în subordinea unei autorități a administrației publice centrale.

De asemenea, conform art. 8 alin. (2) al Legii nr. 523- XIV din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ- teritoriale, transmiterea patrimoniului din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale se face prin Hotărâre a Guvernului, cu acordul consiliului local respectiv.

În contextul normelor enunțate, reclamantul a considerat că lipsește temeiul legal prin care terenul cu nr. cadastral xxxxx, proprietate a statului, a fost separat din terenul cu nr. cadastral xxxxx și respectiv, înregistrat după SC „Lismedfarm” SRL, dat fiind faptul că, nu există nici acordul proprietarului și nici anumite acte administrative, Hotărâri de Guvern cu privire la transmiterea terenului în cauză.

Prin hotărârea din 07 mai 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă acțiunea depusă de Agenția Proprietății Publice, a fost recunoscut ilegal refuzul nr. 01-07/586/16/29591 din 10 decembrie 2016 și a fost obligată Agenția Servicii Publice de a rectifica înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167 A, nr. cadastral xxxxx, indicând drept proprietar - Republica Moldova.

La 18 mai 2018 SC „Lismedfarm” SRL a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea integrală a hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 07 mai 2018, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii ca neîntemeiată și tardivă.

La 31 mai 2018 Consiliul municipal Chișinău și Primarul general interimar al municipiului Chișinău, de asemenea, au declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând casarea integrală a hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 07 mai 2018 ca fiind neîntemeiată.

La 07 iunie 2018 Agenția Servicii Publice a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând casarea integrală a hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 07 mai 2018, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

Prin decizia din 27 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău au fost respinse apelurile declarate de SRL „Lismedfarm”, de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun.Chișinău și de Agenția Servicii Publice și a fost menținută hotărârea din 07 mai 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

La 20 februarie 2019 Consiliul municipal Chișinău și Primarul general interimar al minicipiului Chișinău, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului au invocat interpretarea eronată a legii.

Au menționat că terenul cu nr. cadastral xxxxx a constituit proprietate municipală și a fost dat în arendă funciară prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 16/26 din 04.07.2002 SRL „Muncești Fond”, fiind stabilite plăți în acest sens.

Ulterior, prin decizia nr. 1/46 din 19.05.2016 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL „Lismedfarm” din șos. Muncești 167 A, terenul litigios a fost înstrăinat în condițiile legii conform contractului de vânzare-cumpărare din 05.07.2016 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Lismedfarm”. Acest teren nu face parte din categoria terenurilor din domeniul public și cel privat al statului, în conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 91-XVI din 05.04.2007, deoarece acest bun se află în intravilanul municipiului Chișinău.

A menționat că SRL „Lismedfarm” este proprietar de bună-credință a acestui teren, iar Agenția Proprietății Publice nu a prezentat probe pertinente și concludente care ar confirma că a fost proprietarul de drept al terenului litigios.

La 14 martie 2019 SC „Lismedfarm” SRL a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea acestei și a hotărârii primei instanțe cu emitrea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat interpretarea eronată a legii de către instanța de apel și prima instanță. Instanțele greșit au reținut că regimul juridic al terenului este proprietatea publică a statului și nu proprietate a unității administrativ-teritoriale – Primăria mun. Chișinău.

De asemenea, s-a invocat că concluziile expuse în decizie vin în contradicție cu circumstanțele pricinii. A menționat că terenul în litigiu nu s-a regăsit în lista terenurilor revendicate de vreo autoritate a statului pentru a fi declarat proprietate publică a statului.

Instanța de apel nu a apreciat probele la justa valoare. Or, probele prezentate dovedesc că pe terenul în litigiu niciodată nu a existat vreo instituție publică a statului sau vreo întreprindere de stat și nu a fost vreun obiectiv de interes național. Terenul în litigiu a fost și este până în prezent un teren aferent folosit în procesul tehnologic al unor entități private care dețin în proprietate construcțiile comerciale amplasate pe teren. Încă din anul 1995 construcțiile comerciale erau în proprietatea SRL „Muncești Fond”, apoi SRL „Grintehplast” și în ultima instanță una din cele trei construcții din 2014 este în proprietatea SRL „Lismedfarm”.

La 12 aprilie 2019 Agenția Servicii Publice a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea acesteia și a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că instanțele ierarhic inferioare au trecut cu vederea că reclamantul nu a solicitat anularea a vreunui act administrativ, cum nu a solicitat nici anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

La data de 10 aprilie 2019 și la 12 aprilie 2019, Agenția Proprietății Publice și respectiv, SRL „Conrep” au depus referințe prin care au solicitat respingerea recursurilor și menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, pe care le consideră întemeiate și legale.

Prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) din Codul administrativ, prezentul cod a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019.

În conformitate cu art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor

examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod.

În conformitate cu art. 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. d) Cod administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție casează integral decizia instanței de apel și restituie cauza instanței de apel dacă, în baza limitelor stabilite de lege ale examinării recursului, nu poate adopta o soluție finală în acest caz.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și de a restitui cauza instanței de apel.

Pe parcursul judecării cauzei s-a stabilit că înaintând prezenta acțiune, Agenția Proprietății Publice a solicitat a recunoaște ilegal refuzul ÎS „Cadastru” nr.01-07/586/16/29591 din 10 decembrie 2016 în soluționarea cererii privind înlăturarea încălcărilor asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr.167 A, nr. cadastral xxxxx și a obliga ÎS „Cadastru” să reînscrisse dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167A, nr. cadastral xxxxx.

Prima instanță, fiind investită cu judecare cauzei, aplicând prevederile art. 315 alin. (1), 497, 499 Codul civil, a admis acțiunea, a recunoscut ilegal refuzul nr. 01-07/586/16/29591 din 10 decembrie 2016 și a obligat Agenția Servicii Publice de a rectifica înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167 A, nr. cadastral xxxxx, indicând drept proprietar - Republica Moldova, concluzionând că dreptul de proprietate asupra bunului imobil din litigiu, pînă la data de 12 septembrie 2016, cînd au fost efectuate modificările contestate, a aparținut Statului Republica Moldova.

A mai concluzionat prima instanță că Agenția Servicii Publice, atunci cînd a modificat proprietarul acestui bun, urma să stabilească temeiul acestei înscrieri, or, la caz, s-a stabilit temeiul înscrierii dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile a servit contractul de vânzare-cumpărare nr. 1281 din 05 iulie 2016. În sensul dat, prima instanță a conchis că înscrierea efectuată de către Agenția Servicii Publice este ilegală și arbitrară, or, contractul de vânzare-cumpărare prezentat de SRL „Lismedfarm” nu manifestă acordul de voință al titularului dreptului de proprietate, Statul Republica Moldova, dar a unui terț, Primăria mun. Chișinău, care în esență nu deținea nici un drept asupra terenului dat.

La caz, a mai stabilit prima instanță că pentru transmiterea patrimoniului din proprietatea publică a Statului în proprietatea unității administrativ teritoriale, este necesară existența unei Hotărîri de Guvern.

Judecând cauza în ordine de apel, instanța de apel a menținut hotărîrea primei instanțe.

La caz se reține că Consiliul mun. Chișinău, Primarul general al mun. Chișinău și SRL „Lismedfarm”, depunînd recursuri, au invocat că instanța de apel a interpretat eronat actele normative în vigoare la aprecierea situației juridice reale a terenului în litigiu și delimitarea proprietății asupra acestuia între entitățile statului, adică drept de proprietate a statului sau al administrației publice locale. Instanța de apel nu a oferit un răspuns la argumentele invocate în cererile de apel privind lipsa actelor confirmative a dreptului de proprietate asupra terenului în litigiu pretins a fi

proprietatea publică de stat, și prin urmare greșit a reținut că regimul juridic al terenului este proprietate publică a statului și nu proprietate a unității administrative teritoriale, a Primăriei mun. Chișinău. Totodată, recurenții a invocat nemotivarea deciziei instanței de apel.

Obiecțiile recurenților menționate supra impune instanța de recurs la verificarea corectitudinii judecării prezentei cauze, în ordine de apel, în raport cu garanțiile unui proces echitabil prevăzute la art.20 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova și art.6 §1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Codul de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească, pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 239 Codul de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

În conformitate cu dispozițiile art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În conformitate cu art. 373 alin. (1)-(3), (5) Codul de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță.

Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel din actele cauzei și anume din cererea de chemare în judecată rezultă că reclamantul Agenția Proprietății Publice a solicitat recunoașterea ca ilegal refuzul ÎS „Cadastru” nr.01-07/586/16/29591 din 10 decembrie 2016 în soluționarea cererii privind înlăturarea încălcărilor asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr.167 A, nr. cadastral xxxxx și a obliga ÎS „Cadastru” să reînscrisă dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167a, nr. cadastral xxxxx.

Aceleași cerințe au fost solicitate și în cerera prealabilă. Conform procesului-verbal al ședinței de judecată reclamantul a susținut acțiunea.

Prima instanță și instanța de apel, însă, au hotărât diferit de pretențiile înaintate și au obligat Agenția Servicii Publice de a rectifica înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167 A, nr. cadastral xxxxx, indicând drept proprietar - Republica Moldova.

Instanța de recurs menționează că art. 504 alin. (2) din Codul civil prevede că, prin rectificare se înțelege radierea, corectarea sau menționarea oricărei operațiuni susceptibile de a face obiectul unei înscrieri în registru.

Prin rectificare este necesar de înțeles una din următoarele operațiuni:

- a) Radierea înscrisului operat greșit. Spre exemplu, la înregistrarea dreptului în baza unui contract încheiat nevalabil, rectificarea va avea loc sub formă de radiere a înscrisului operat.
- b) Corectarea presupune modificarea înscrisului existent prin indicarea corectă a datelor, informației sau altor parametri înregistrați în registrul bunurilor imobile, așa cum este reflectat în documentele în baza cărora s-a constituit dreptul.
- c) Prin menționarea operațiunii susceptibile de a face obiectul înscrierii în registrul bunurilor imobile se are în vedere efectuarea unei intabulări, înscrieri provizorii sau mențiuni neefectuate.

În temeiul celor relatate Colegiul subliniază ca sensul cuvintelor „a rectifica” și „a înscrie” sunt diferite. Or, o eventuala rectificare a înscrierii dreptului de proprietate asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167 A, nr. cadastral xxxxx, indicând drept proprietar – Statul Republica Moldova, impune ideea unei neclarități referitor la proprietarul final al terenului (SRL „Lismedfarm”). Mai mult, instanța de apel a obligat Agenția Servicii Publice să înscrie dreptul de proprietate a statului Republica Moldova asupra terenului în situația în care în Registrul bunurilor imobile este înregistrat ca proprietar asupra aceluiasi teren SRL „Lismedfarm”, fără să a se pronunța în privința radierii dreptului de proprietate a SRL „Lismedfarm”, prin urmare în Registrul bunurilor imobile pe același teren, rămân înscriși doi proprietari.

Astfel, instanța de apel examinând cauza, reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma procedurală, a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, precum și materialului anexat la dosar.

Totodată, actele cauzei denotă faptul că terenul cu nr. cadastral xxxxx situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești 167A aparține cu drept de proprietate Statului Republica Moldova, înregistrare efectuată în Registrul bunurilor imobile în temeiul Legii Cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25 februarie 1998 la data de 05 aprilie 2000 (vol. I, f.d. 11-12).

Tot din actele cauzei rezultă că OCT Chișinău, prin demersul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 011-08-1852 din 03 august 2016, a fost informat că parcele cadastrale cu nr. xxxxx cu suprafața de 0,2906 ha din șos Muncești, 167A, conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 a fost divizată în două parcele cadastrale: cu suprafața de 0,1489 ha (cu nr. cadastral xxxxx) și suprafața de 3 0,1417 ha (nr. cadastral xxxxx) ce fac parte din domeniul privat al mun. Chișinău.

SRL „Lismedfarm” a procurat o parte din parcela lotului cu nr. cadastral xxxxx, care la moment are suprafața de 0,1489 ha (nr. cadastral 0100117042), fapt ce se conformă prin extrasul din cadastrul bunurilor imobile (vol. I, f.d. 18).

Astfel, în speță atât reclamantul/intimat Agenția Proprietății Publice, cât și SRL „Lismedfarm” pretind că sunt proprietarii aceluiasi teren, iar instanțele de judecată au stabilit că proprietar al terenului litigios este Statul Republica Moldova.

Tot aici, Colegiul reține că instanțele ierarhic inferioare la rezolvarea litigiului dat nu a dat nici un răspuns la argumentele apelanților/recurenți precum că dreptul de proprietate a statului asupra terenului litigios nu este confirmat legal. În contextul dat instanța de apel urma să aprecieze și să cerceteze titlurile de autentificare a dreptului

deținătorului de teren, care se eliberează în cazul terenurilor statului de către Agenția Relații Funciare și Cadastru conform art. 20 și 21 din Codul funciar. Or, conform art. 20 din Codul funciar documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra terenului sînt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritorială sau de către Agenția Relații Funciare și Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului.

Astfel, instanța de apel nu a oferit nici un răspuns la argumentele apelanților privind lipsa actelor confirmative a dreptului de proprietate asupra terenului în litigiu pretins a fi proprietate publică de stat, or, actele normative în vigoare la momentul înregistrării primare în Registrul bunurilor imobile a terenului cu nr. cadastral xxxxx, cît și legile actuale privind apariție și înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, expres cer prezentarea actelor confirmative singurul temei juridic de înregistrare a dreptului de proprietate.

Lipsa oricărui act de autentificare a dreptului de proprietate a statului asupra terenului fiind expres confirmată și prin scrisoarea din 04 august 2015 a ÎS „Institutul de proiectări pentru organizarea teritoriului al Agenției de Stat Relații funciare și cadastru adresată SRL „Lismedfarm” prin care se confirmă că terenul nr. cadastral xxxxx nu este delimitat ca proprietate publică a statului, probă care nu a fost apreciată de către instanța de apel (vol. II, pag. 146).

Colegiul menționează că pentru o apreciere corectă a speței instanțele de judecată ierarhic inferioare urmau să analizeze problema efectuării menționilor în registru privind terenul din litigiu (nr. cadastral xxxxx) într-un context mai larg ținînd cont de principiile privind supremația Legii, de prevederile altor articole din Legea nr. 523 din 16 iulie 1999, dar și de alte acte normative în vigoare care reglementau și reglementează formarea și delimitarea patrimoniului public al statului de cel al administrației publice locale.

Art. 42 din Codul funciar prevede că terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

Conform art. 9 și 10 din Codul funciar, stabilirea suprafețelor de teren din cadrul raionului și municipiului (orașului) care rămîn în proprietatea statului ține de competența consiliului municipal, în timp ce prevederile art. 5 alin. (3) lit. a) Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, reglementează că, terenurile neprivatizate aferente obiectivelor privatizate sau private, inclusiv cele aferente construcțiilor nefinalizate, precum și terenurile aferente obiectivelor din fondul de imobile nelocuibile date în locațiune (arendă) dacă nu fac parte din domeniul public sunt proprietate a unităților administrativ teritoriale.

Totodată, instanța de recurs reține și prevederile art. 8 alin. (3) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999, transmiterea unui bun din proprietatea publică a unității administrativ - teritoriale în proprietatea publică a statului se face la propunerea Guvernului, prin hotărîre a consiliului local.

Instanța de recurs mai remarcă că în cererea de chemare în judecată Agenția Proprietății Publice a invocat că OTC la data de 19.09.2016, în temeiul actului de constatare nr. 0100/16109988 a radiat și a substituit numărul cadastral al construcției cu nr. xxxxx ce aparținea cu drept de proprietate SRL „Lismedfarm”.

Acest act de constatare care a servit drept temei al modificărilor înregistrării din Registrul bunurilor imobile și documentele care au stat la baza lui nu au fost obiect de cercetare judecătorească nici în instanța de fond și nici în apel, acesta lipsind la materialele dosarului. Astfel, instanțele înainte de a se expune asupra ne/temeiniciei lui urma a-l supune cercetării judecătorești nemijlocite.

Astfel, rezultă că instanțele de judecată în ideea admiterii acțiunii, au obligat Agenția Servicii Publice de a rectifica înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167 A, nr. cadastral xxxxx, indicând drept proprietar - Republica Moldova, în condițiile din care ar rezulta că acest bun conform datelor Oficiului cadastral teritorial nu ar fi aparținut statului Republica Moldova (f.d. 13).

Or, în conformitate cu art.321 alin. (2) Cod civil, în redacția Legii din 22.06.2002, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Totodată art. 28 alin. (1) lit. a) din Legea nr.1543 din 25 februarie 1998 prevede că, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul actelor administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislația în vigoare la data adoptării lor.

În conformitate cu art. 497 Codul civil (în redacția Legii din 22 iunie 2002), este prevăzut că înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară. Conținutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei. Această dispoziție nu se aplică atunci cînd s-a notat o contestare asupra autenticității sau atunci cînd neautenticitatea era cunoscută dobînditorului.

Or, în conformitate cu pct.4 din Hotărîrea cu privire la Registrul patrimoniului public nr. 675 din 06 iunie 2008, este menționat că, în Registru se înscriu date privind valoarea contabilă a patrimoniului întreprinderilor de stat și municipale, instituțiilor publice, societăților comerciale cu capital public și public-privat, precum și date cu privire la acțiunile (cotele sociale) proprietate publică deținute în capitalul social al societăților comerciale, bunurile proprietate de stat date în administrare economică societăților comerciale, date despre obiectul contractului de parteneriat public-privat, precum și date despre bunurile imobile proprietate publică a statului (în continuare – obiecte ale evidenței)”.

Sub aspectul normelor de drept enunțate, Colegiul consideră că instanțele ierarhic inferioare urmau să verifice argumentele reclamantului Agenția Proprietății Publice, precum că terenul cu nr. cadastral xxxxx, substituit cu nr. cadastral xxxxxx ar fi aparținut statului. Or, înregistrarea dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenului enunțat a fost efectuată, avînd în vedere că titularul de drepturi asupra construcției situate pe acest teren nu deținea documente care să -i confirme dreptul asupra terenului. Prezumția de proprietate a statului asupra terenului în litigiu este înlăturată prin faptul că intimatul APP nu a prezentat judecății documentele care să confirme dreptul de proprietate a statului așa după cum pretinde. Actele normative în vigoare la momentul înregistrării primatre în Registrul bunurilor imobile a terenului cu nr. cadastral xxxxx (05.04.2000), cât și legile actuale privind apariția și înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile expres cer prezentarea actelor confirmative, singurul temei juridic de înregistrare a dreptului de proprietate.

La fel instanța de recurs reține că, instanța de apel nu s-a pronunțat asupra argumentelor în care s-a indicat asupra încălcării dreptului la un proces echitabil, urmare a faptului că reclamantul nu s-a conformat cerinței instanței de fond de a prezenta actele confirmative a dreptului de proprietate și totodată de a prezenta informațiile din Registrul patrimoniului public pe care îl deține în temeiul Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

În aceste condiții, instanța de apel, înainte de a indica drept proprietar Republica Moldova asupra terenului situat în mun. Chișinău, șos. Muncești nr. 167 A, nr. cadastral xxxxx, urma să verifice dacă acesta a fost proprietarul de drept al terenului litigios și dacă este înregistrat în Registrul patrimoniului public.

În temeiul celor relatate, instanța de recurs stabilește că instanța de apel a omis să răspundă la un șir de argumente invocare de recurenții/apelanți în cererile de apel, deși în conformitate cu art.373 alin. (3) și (5) Codul de procedură civilă, instanța de apel era obligată să depună diligență maximă în acest sens.

Astfel, instanța de recurs remarcă că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, prezumă dreptul la o hotărâre motivată. Motivarea este o parte a hotărârii în care instanța judecătorească în mod obligatoriu își expune concluziile formulate în privința a cauzei deferite spre soluționare.

Conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărâri asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și, argumentelor invocate de către părți întru admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs. Spania, hotărârea din 21 ianuarie 1999).

Se reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți, ceea ce în speță lipsește.

Or, principiul procesului echitabil reclamă că hotărârea să fie motivată, justițiabilul având posibilitatea să cunoască motivele care l-au făcut pe judecător să adopte una sau altă soluție și să le conteste dacă sistemul prevedea o cale de atac împotriva acestei hotărâri, lipsa motivării unei decizii judiciare, pune în pericol dreptul la un proces echitabil (cauza Kaufman vs. Belgia, 1986).

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrative lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că, în prezența acestei erori este imposibil de stabilit opinia instanței de apel în privința litigiului supus judecării pentru a adopta o soluție finală în acest caz.

În contextul dat, instanța de recurs reține că, cele descrise cert indică la examinarea superficială a apelului, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, eroarea judiciară în cauză nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și de a restitui cauza instanței de apel.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și, reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. d) Cod administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se casează integral decizia din 27 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva Agenției Servicii Publice, intervenienți accesorii Agenția Relații Funciare și Cadastru, Societatea Comercială „Lismedfarm” Societate cu Răspundere Limitată, Societatea Comercială „Conrep” Societatea cu Răspundere Limitată, Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, cu restituirea cauzei Curții de Apel Chișinău.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru